

Ev sahipleri ve emlakçılarla ilgili şikâyetler

Ev sahibinizin veya emlakçınızın yasa dışı davrandığını veya profesyonel olmadığını düşünüyorsanız, resmi olarak şikâyet etmeyi düşünebilirsiniz.

Yasaya göre

1997 Konut Kiralama Yasası, (Residential Tenancies Act 1997) Victoria'daki kiracıların ve ev sahiplerinin haklarını ve sorumluluklarını belirlemektedir. Ev sahibi veya emlakçı bu yasa kapsamında herhangi bir suç işlerse, Victoria Tüketici İşleri tarafından Sulh Hukuk Mahkemesinde (Magistrates' Court) yargılanabilir ve suçlu bulundukları durumda para cezasına çarptırılabilirler. Ancak şikâyette bulunmanız ve Tüketici İşleri'ne bu kişiler aleyhinde dava açmanız sizin elinizdedir.

➔ Dava açmak için belirlenen süre, suçun işlendiği tarihten itibaren başlamak üzere olup ya 12 ay ya da 3 yıldır (işlenen suça bağlı olarak değişir). Ancak biz bir an önce size harekete geçmenizi tavsiye ederiz

Ev sahipleri ve emlakçılar tarafından işlenebilecek suçlar

Ev sahibinin veya emlakçının kiracılığın başladığı anda size gerekli belgeleri sağlamaması onların bir suç işlediğini gösterir. Bu belgeler:

- > bir 'Haklar ve Görevlerin Beyanı' belgesi (Tüketici İşleri Victoria'dan (Consumer Affairs Victoria) temin edilen bir kitapçık)
- > kiracılık sözleşmesinin imzalanmış bir kopyası
- > Durum Raporunun (Condition Report) imzalanmış iki kopyası (eğer depozito ödemişseniz)
- > ev sahibinin veya emlakçının tam adı, adresi, telefonu ve faks numaraları
- > acil tamiratlar için mesai saatleri dışında aranabilecek bir telefon numarası
- > evle ilgili olan aracı kişi emlakçıysa, emlakçının acil tamiratları yaptırmaya yetkisinin olup olmadığına dair bir beyan (eğer yetkisi varsa, en fazla karşılayabileceği tutar ve acil tadilatlar için emlakçının telefon veya faks numarası).

Diğer suçlar şunlar olabilir:

- > sizi yasa dışı evden tahliye etmeye çalışmaları (örneğin polisin düzenlemiş olduğu bir emir olmaksızın)
- > ödemiş olduğunuz kiralara karşı size makbuzun verilmemesi
- > kira borcunuzdan dolayı mallarınızı elinde tutması veya satması
- > depozitonuzu ödedikten sonraki 10 gün içerisinde Konut Kiracılığı Depozito Kurumu'na (Residential Tenancies Bond Authority) depozitonuzu yatırmamaları
- > ev sahibinin veya emlakçının hakları olmadığı halde sizi bir takım şeylerden sorumlu tutmaya çalışmaları (örneğin, evin denetlenmesi, kira sözleşmesi, ilk kira ödeme kartı veya doğrudan bir kira ödeme hesabı kurmak ve bunu kullanmak)
- > uygunca bir bildiri vermeden ve eve girmeye ilgili şartları yerine getirmeden veya geçerli bir neden olmadan kiralık konutunuza girmeleri (daha fazla bilgi için **Gizlilik (Privacy)** broşürüne bakınız)
- > Victoria Kamu ve İdari Mahkemesi'nin (Victorian Civil and Administrative Tribunal) almış olduğu bir karara uyulmaması

Ev sahipleri ve emlakçıların işleyebileceği suçlarla ilgili daha fazla bilgi için Tenants Union'la irtibat kurunuz.

Şikâyetleri Bildirme Şekli

Emlakçıyla Uyuşmazlığı Çözümleme Servisi

Victoria Tüketici İşleri'nin Emlakçıyla Uyuşmazlığı Çözümleme Hizmeti (Consumer Affairs Victoria's Estate Agent Resolution Service (EARS) Victoria'daki emlakçılarla ilgili şikâyetlerle ilgilenir. Bu servis, tüketiciler ve emlakçılarla ilgili uyuşmazlıkları olan kiracılara yardım etmek için kurulmuştur.

☎ 1300 737 030'dan EARS'la irtibat kurabilirsiniz.

EARS, bilgi, tavsiye ve uyuşmazlık çözümü gibi bir takım hizmetler sağlamaktadır. Eğer anlaşmaya varılmazsa, EARS sorunu, Victoria Tüketici İşleri Denetim ve Uygulama Birimine (Compliance and Enforcement at Consumer Affairs Victoria) sevk eder.

devamı arka sayfada...



Yazılı olarak şikâyette bulunma

Ev sahibinin veya emlakçının bir suç işlediğine inanıyorsanız, Victoria Tüketici İşleri'ne yazılı olarak bildirebilirsiniz (sayfanın arka yüzündeki örnek mektuba bakınız). İlgili belgeleri mektuba iliştiirmeyi unutmayınız. www.consumer.vic.gov.au. internet sitesinden aynı zamanda yazılı olarak da şikâyette bulunabilirsiniz.

Tüketici İşleri mektubunuzu aldığına dair size iki gün içinde yazılı olarak geri dönecektir. İlgili meseleyi incelemeyeceklerini söylerlerse ve siz de eğer daha fazla bilgi istiyorsanız Tenants Union'la irtibat kurunuz. Eğer incelemeye karar verirlerse, sizden resmi bir yazı almak için sizinle irtibat kuracaklardır.

Tüketici İşleri dava açmaya karar verirse, mahkemeye tanık olarak gitmeniz ve duruşmada delilleri sunmanız gerekebilir.

Şikâyet mektubu örneği

Aşağıda, Consumer Affairs Victoria'ya yazabileceğiniz bir şikâyet mektubunun örneğidir:

Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123
Melbourne VIC 3001

(adınız)

(şu andaki adresiniz)

(tarih)

Değerli Bay veya Bayan,

(Ev sahibi/ emlakçı) hakkında şikâyet

Ev sahibi: (eğer geçerliyse, suçu işleyen ev sahibinin adı ve adresi)

Emlakçı: (geçerli ise, suçu işleyen emlakçının adı ve adresi)

Yer: (Kiralık evin adresi)

Yukarıda belirtilen konutun (kiracısı/önceki kiracısı) olarak, (ev sahibinin ve/veya emlakçının adı) hakkında bir şikâyette bulunmak istiyorum. 1997 *Konut Kiralama Yasasının (Residential Tenancies Act 1997)* ihlal edildiğini düşünüyorum (biliyorsanız eğer yasanın ilgili maddelerinin numaralarını sıralayınız).

(İsimler, adresler, saatler, tarihler ve diğer bilgilerle birlikte şikâyetinize sebep olan eylemleri veya olayları açıklayınız).

İlgili belgelerin kopyaları ekte yer almaktadır (mektuba ilave edeceğiniz bütün ilgili belgeleri sıralayınız).

Karşı tarafa dava açma niyetiyle bu meselenin bir an önce incelenmesini rica ediyorum. Bu konuda bir an önce cevabınızı bekliyorum. Daha fazla bilgiye ihtiyacınız varsa lütfen beni (şu andaki telefon numaranız) arayınız.

Saygılarımla,

(imzanız)

Daha başka nerelere şikâyette bulunabilirim

EARS'e telefon etmenin ve/veya Victoria Tüketici İşleri'ne (Consumer Affairs Victoria) yazmanın yanı sıra, ev sahibinizi veya emlakçınızı aşağıdaki makamlara şikâyet etmeye de hakkınız vardır.

- > Victoria Fırsat Eşitliği Komisyonu (Victorian Equal Opportunity & Human Rights Commission of Victoria) ☎ 1300 292 153 (taciz veya ayrımcılık olduğunu düşünüyorsanız)
- > Federal Gizlilik Komisyonu (Federal Privacy Commissioner) ☎ 1300 363 992 (özel bilgilerin suiistimali söz konusuysa)
- > Victoria Polis Teşkilatı (yasa dışı suçlar veya davranışlar söz konusuysa)

Daha fazla bilgi için ☎ (03) 9416 2577 Kiracılar Derneği Bilgi Hattını (Tenants Union Advice) veya ☎ 1300 737 030 EARS'ı arayınız.